

Győri Ítéltábla
Gf.II.20.152/2015/6/I.

A Győri Ítéltábla dr. Nemes Andrea ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Kaestner József ügyvéd által képviselt **I.r.**, a jogtanácsos által képviselt **„II.r.** és a Világi-Hajdú Ügyvédi Iroda által képviselt **III.r. alperessel** szemben tulajdonjog megállapításai és járulékai iránt indított perében a Tatabányai Törvényszék 2015. július 9. napján kelt 9.G.40.001/2014/51. szám alatti ítélete ellen a felperes által 52. szám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen az I.r. alperesnek 254.000,- (Kettőszázötvennégyezer) Ft másodfokú perköltséget

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az "A" (MGTSZ) tagjai a 2000. december 29. napján megtartott közgyűlésen határoztak az MGTSZ részleges átalakulásáról, annak során a felperes kiválás útján megalakításáról. A kiválás útján létrejött felperes "B" Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Rt., valamint a maradó "A" Mezőgazdasági, Beszerző, Értékesítő, Szolgáltató és Termelő Szövetkezet I.r. alperes között 2000. december 29. napján jött létre vagyonmegosztási szerződés. Eszerint a vagyon megosztását követően a felperes a termelőszövetkezet vagyonából 434.013.000 forinttal, míg az I.r. alperes 36.255.000 forinttal részesedett. A szerződésben kikötötték, hogy a 2000. október 31-i fordulónappal elkészített vagyonleltár-tervezet szerinti vagyonból a részvénytársaság vagyonába kerül mindaz a vagyon, amit a maradó szövetkezet vagyonának felsorolása nem tartalmaz. Az átalakulással létrejövő felperes részvénytársaság 105.540.866 forint értékben nyilvántartott ingatlanvagyonra részletes kimutatását a szerződés I. számú melléklete tartalmazta. Aszerint - több más ingatlan mellett - a felperes tulajdonába kerül a **település 1-i ...1.** hrsz-ú víztároló halastó 433.300 forint nettó értéken. A vagyonmegosztási szerződés IV. számú melléklete tartalmazta az I.r. alperes tulajdonában kerülő ingatlanok felsorolását. Az I.r. alperes ezen ingatlanokra a tulajdonjoga bejegyzését jogutódlás címén 2001. március 21. napján kérte a földhivataltól.

A felperes 2001. augusztus 8. napjára hívott össze közgyűlést a közös tulajdonban álló **település 1-i ...2.** hrsz-ú ingatlan tulajdonközössége megszüntetésére. A jegyző 2002. január 11. napán kelt határozatával engedélyezett telekalakítás, illetve a telekalakítási terv szerint a **...2.** hrsz-ú 22 hektár 1.307 négyzetméter területű ingatlant a **...2....** hrsz.-ok alatti 23 földrészletre osztották fel. A telekalakítási terv (vázrajz) a **...2...** és **...2...** hrsz-ú

földrészleteket víztározóként tüntette fel, a tulajdonosát azonban nem jelölte meg. A **Település 2i** Körzeti Földhivatal a felperes által hozzá benyújtott okiratok (a közgyűlési határozat, a telekalakítási terv és a telekalakítási engedély) alapján a 2004. szeptember 17. napján kelt 36.603/2003.2000.10.10. számú határozatával a ...2... és ...2.... hrsz-ú ingatlanokra a "A" MGTSZ tulajdonjogát jegyezte be eredeti felvétel jogcímén.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján, ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte a **település 1-i ...2.... és ...2....** hrsz-ú ingatlanok tulajdonjogát, kérte egyben a földhivatal megkeresését tulajdonjoga megjegyzésére. Másodlagosan - a tulajdoni kereset alopalansága esetére - jogalap nélküli gazdagodás (Ptk. 361. § (1) bekezdés) jogcímén 19.460.871 forint megfizetésére kérte kötelezni az I.r. alperest. A felperes a II-III.r. alperest tulajdoni keresete tülésére kérte kötelezni. A keresetét arra alapította, hogy a 2012. évi vagyonfelmérés alatt szerzett arról tudomást, hogy az átalakulás során a tulajdonába kerülő víztározó nem csupán a vagyonmegosztási szerződés I. számú mellékletében megjelölt ...1. hrsz. alatt, hanem további három (a ...2...., ...2... és ...3...) hrsz. alatt van nyilvántartva az ingatlan-nyilvántartásban. A ...2... és ...2.... hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa az ingatlan-nyilvántartás szerint az I.r. alperes jogutódlás címén. Az átalakulás során a vagyonmegosztási szerződés megkötésekor a feleket az a szándék vezette, hogy a víztározó egésze a felperes tulajdonába kerüljön. Ezt a szándékot támasztja alá, hogy a víztározót üzemeltető "A" Horgász Egyesület üzemeltetési szabályzata szerint a víztározó a felperes tulajdonában van. Megítélése szerint a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló igény nem kötelmi igény, hanem tulajdoni igény, amely a Ptk. 115. § (1) bekezdése szerint nem évül el. A felperes nem átruházással, származékos szerzésmóddal, hanem átalakulással szerzett tulajdonjogot a tulajdonos jogelőd általános jogutódljaként. Ettől eltérő álláspont elfoglalása esetén az elévülés mindaddig nyugodott (Ptk. 326. § (2) bekezdés) amíg a felperes 2012-ben tudomást nem szerzett arról, hogy a halastó egészét nem jegyezték be a nevére az ingatlan-nyilvántartásba. Ezentúl a tulajdonosi részjogosítványok átadása, a gyakorlása folyamatos lehetővé tétele az elévülést megszakítja, mert ez a tulajdonszerzési igény elismerését jelenti. Az I.r. alperes pedig a víztározót a felperes birtokába adta, és a birtoklását folyamatosan lehetővé tette.

Az I.r. alperes *ellenkérelmében* a kereset elutasítását kérte. Kifejtette, hogy az átalakulás nem minősül ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzésnek, ezért a felperes tulajdonjoga keletkezéséhez a Ptk. 117. § (3) bekezdése szerint erre irányuló szerződés, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzés is szükséges. Elévülési kifogást terjesztett elő, mivel a bejegyzési igény kötelmi igény. A felperes követelésének elévülése az átalakulás fordulónapján, 2000. október 31. napján kezdődött és a követelés a keresetlevél benyújtásáig a 2005. évben elévült. Álláspontja szerint sem az elévülés nyugvására, sem megszakadására nem került sor. Az átalakulási vagyonmegosztást követően ugyanis felperes vállalta az ingatlan-nyilvántartási helyzet rendezését, a tulajdonában kerülő ingatlanok tulajdonjoga bejegyzését. Az ezzel kapcsolatos ügyintézési mulasztás menthető oknak nem minősül. A Ptk. 327. § (1) bekezdése felsorolja az elévülést megszakító jogi tényeket, az ingatlanok birtoklása pedig nem minősül ilyennek. A konkrét esetben a víztározó ingatlanai birtokosa a horgászegyesület

volt, amely az üzemeltetésre 2001. februárjában a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériummal kötött haszonbérleti szerződést.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott *ítéletével* a keresetet elutasította, egyben kötelezte a felperest az alperesek részére perköltség fizetésére. Határozata indokolásában elsődlegesen úgy ítélte meg, hogy a felperes a perben sikerrel bizonyította a vagyonmegosztási szerződésben jelentkező azon ügyleti akaratot, hogy a felek a víztározó teljes területe felperesi tulajdonba adására szerződtek. Ennek során a felek azon közös téves feltevésben voltak, hogy a ...1. hrsz-ú ingatlanak a víztározó teljes területe felel meg. Kiemelte a bíróság, hogy a vagyonmegosztás fő szabálya az volt, hogy mindaz a vagyon, amelyet az I.r. alperes vagyonaként nem nevesítettek, a felperes tulajdonába kerül. Az I.r. alperes tulajdonába maradó vagyonelemként pedig a víztározó ingatlana nem került nevesítésre. Ugyanakkor a törvényszék egyetértett az I.r. alperes elévülési kifogásával, azzal, hogy a felperes tulajdonjoga bejegyzése iránt igény elévülése 2000. december 29. napján kezdődött és az a Ptk. 324. § (1) bekezdése szerint elévült. A vagyonmegosztási szerződés ugyanis kötelmi megállapodás, így az abból eredő igényekre vonatkozik az elévülés. Egyetértett azzal az I.r. alperesi érveléssel is, hogy a felperes nem menthető okból, hanem a terhére felróható okból nem érvényesítette az elévülési időn belül a követelését. (Ptk. 326. § (2) bekezdés) Az átalakulás során ugyanis a lényegesen több vagyonnal rendelkező felperes feladataként jelölték meg, hogy a tulajdonváltást az ingatlan-nyilvántartáson átvezettesse. A szétválást követően azonban a felperes illetve az I.r. alperes elmulasztotta az ingatlan-nyilvántartásban felderíteni azt, hogy a víztározó mely helyrajzi számokon szerepel. Mindez nem egyeztethető össze a szükséges gondosság követelményével. A bíróság a felperes folyamatos birtoklásra vonatkozó előadását elbirtoklására hivatkozásnak tekintette. Rámutatott, hogy a Ptk. 127. § (1) bekezdése (helyesen: 121. § (1) bekezdése) szerint a kereset elbirtoklás címén sem alapos, mivel a vagyonmegosztási szerződés aláírásától, 2001. december 29-étől a 15 éves elbirtoklási idő még nem telt el. A másodlagos, jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett keresetet amiatt utasította el, mert ez a követelés szintén elévült.

Elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a keresetének való helytadás, míg másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése iránt a felperes terjesztett elő *fellebbezést* Jogorvoslati kérelmében elsődlegesen egyetértett a törvényszék ítélete azon megállapításával, hogy a vagyonmegosztás során a felek nyilvánvaló és közös akarata volt, hogy a víztározó egészét a felperes részvénytársaságnak juttassák, függetlenül attól, hogy azt több helyrajzi szám alatt tartották nyilván. Fenntartotta azon kereseti érvelését, hogy a felperes a tulajdonjogát nem átruházással, származékos szerzőismóddal, hanem átalakulással, kiválással szerezte meg. Így az átalakuláskor hatályban volt, a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXIV. törvény (Gt.) 67. § (1) bekezdéséből következően a jogelőd "A" MGTSZ víztározón fennállt tulajdonjoga a felperest illeti meg. Ez a tulajdoni igény a Ptk. 115. § (1) bekezdése szerint nem évül el, mivel már fennálló tulajdonjog védelme megóvására szolgál. Amennyiben a másodfokú bíróság a felperes követelését kötelmi igénynek tekintené, fenntartotta, hogy a követelése a Ptk. 326. § (2) bekezdés alapján nyugodott, illetve az elévülés a Ptk. 327. § (1) bekezdése szerint megszakadt. Követelését menthető okból amiatt nem érvényesítette, mert csak a per megindítását megelőzően jutott tudomására az a tény,

hogy halastó egésze nem került az ingatlan-nyilvántartásba a felperes nevére bejegyzésre. Ezt támasztja alá a fellebbezéshez csatolt, a körzeti földhivaltól származó 2012. február 22. napján kelt tájékoztatás is. Eszerint a ...2... hrsz-ú ingatlan a ...2. hrsz-ú ingatlan megosztásával jött létre. Hivatkozott az átalakulás során jogi képviselőként eljáró "C" tanú vallomásra, amely szerint a ...4. és ...3 hrsz-ú ingatlanok esetében is csak a 2004. évben rendeződött az ingatlan-nyilvántartási helyzet. A felperes amiatt sem kérhette korábban az I.r. alperessel szemben tulajdonjoga bejegyzését, mert a vagyonmegosztási szerződés aláírásakor a ...2... és ...2... hrsz-ú ingatlanokra az I.r. alperes tulajdonjoga be sem volt jegyezve. Így nem értelmezhető a törvényszék ítéletének azon megállapítása, hogy a felperesnek az ingatlan-nyilvántartási helyzetről tudomása kellett, hogy legyen, mivel a földhivatali határozatokat megkapta. A vagyonmegosztási szerződés aláírásakor ugyanis a ...2.... és ...2... hrsz-ú ingatlanokat még ki sem alakították. Az elévülés amiatt sem következett be, mert a részleges jogutódlást követően a felperes a perbeli ingatlanok birtokába lépett és azokat jelenleg is birtokban tartja. Az ingatlanok folyamatos birtoklása, használata, terheinek viselése az elévülés megszakadását eredményezte és az mindaddig fennállt, amíg az I.r. alperes a szerződés jogcímét, az átruházás érvényességét vitatva az ingatlan birtokát vissza nem követelte.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján.

Az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból érdemben helytálló jogkövetkeztetésre jutva utasította el a keresetet, ezért a fellebbezés nem alapos.

A felperes a fellebbezésében arra tényszerűen hivatkozott, hogy a szervezetekről szóló 1992. évi I. tv. (Szvt.) és a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. tv. (Gt.) hatálya alatt, az Szvt. 97. §-a, 88/A. §-a és a 88. § alapján alkalmazandó Gt. 67. § (1) bekezdése alapján részleges átalakulással jött létre. A részleges átalakulás során a jogelőd MGTSZ egyes tagjai úgy döntöttek, hogy nem lépnek be az átalakulás során létrejövő felperesbe, a szervezetet tovább kívánták működtetni (Szvt. 88/A. § (1) bekezdés), és így a kivált tagok részvételével - a Gt. 78. § (4) bekezdése megfelelő alkalmazásával - a szövetkezeti vagyon egy részének felhasználásával új gazdasági társaság, a felperes jött létre.

Az MGTSZ vagyona felosztásáról a felperes és az I.r. alperes között 2000. december 29. napján megkötött kötelmi szerződés, a vagyonmegosztási szerződés rendelkezett.

Ezt a szerződést nem a felperes, hanem az I.r. alperes és a törvényszék minősítette helyesen úgy, hogy az abban illetve a I. számú mellékletében felsorolt vagyontárgyakat a felperes származékos szerződésmóddal, részleges átalakulás (kiválás) jogcímén szerezte meg. A vagyonmegosztási szerződésben (a mellékletben) szereplő ingatlanok (és így: a víztározó ingatlanai) tulajdonjoga megszerzéséhez azonban - csak úgy, mint az ingatlan tulajdonjoga átruházással megszerzéséhez - a tulajdonjog átszállására irányuló szerződésen vagy más jogcímén felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is

szükséges. (Ptk. 117. § (3) bekezdés, BH.2009/276.) A vagyonmegosztási szerződés önmagában tehát csak kötelmi jogi jogcímet teremtett a keresettel igényelt víztározó ingatlanai tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésére.

A bejegyzési igény tehát a fellebbezés érvelésével szemben nem tulajdoni, hanem elévülő kötelmi igény. (BH.2000/396.) Helyesen a Ptk. 115. § (1) bekezdése szerint el nem évülő tulajdoni igény már meglévő tulajdonjog fennállást feltételezi. (BH.2007/118.) Arra pedig, hogy az igényelt ...2.. és ...2.. hrsz-ú ingatlanokon a felperesnek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoga lett volna, a felperes maga sem hivatkozott. Ezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság az I.r. alperes elévülési kifogását, valamint a felperes elévülés nyugvására és megszakadására vonatkozó érvelését helyesen vizsgálta.

Ennek során helyesen állapította meg azt is, hogy a felperes tulajdonjoga bejegyzésére irányuló kötelmi igény elévülése 2000. december 29-én, a vagyonmegosztási szerződés megkötésekor kezdődött. (Ptk. 326. § (1) bekezdés) Az elévülés nyugvása megítélésénél azonban figyelmen kívül maradt a felperes elsőfokú eljárás során 2013. február 27. napján G.40.039/2012/28. szám alatt benyújtott beadványa és annak egyes mellékletei. Ezek szerint a felperes 2001. augusztus 8. napjára „közgyűlést” (helyesen: tulajdonostársi ülést) hívott össze az osztatlan közös tulajdonban álló, **település 1-i ...2. hrsz-ú ingatlan** tulajdonjoga megosztására. A felperes kezdeményezésére a tulajdonostársak ülése határozata alapján telekalakítási vázrajz, telekalakítási terv készült, a felperes kérelmére a telekalakítást (telekfelosztást) a jegyző a 2002. január 11. napján kelt határozatával jóváhagyta. Mind a telekalakítási engedély, mint pedig a telekalakítási vázrajzhoz tartozó területkimutatás tartalmazta és víztározó művelési ágúként jelölte meg a ...2... és ...2... hrsz-ú ingatlanokat. Mindezekből következően a felperes a vagyonmegosztási szerződés megkötését követően már a 2001. évben tudomással bírt arról, hogy a vagyonmegosztás során kifejezetten a részére átadott ...1. hrsz-ú ingatlan nem foglalja magába a víztározó egészét, annak egy része a ...2. hrsz-ú ingatlanhoz tartozik. Tudomással bírt tehát ekkor már arról is, hogy a vagyonmegosztási szerződésen túl a víztározó egésze tulajdonjoga megszerzéséhez a ...2. hrsz-ú ingatlan megosztása és az ingatlan víztározóra eső, megosztott részeire a tulajdonjoga bejegyzése is szükséges. Emiatt az általa kezdeményezett telekalakítás során keletkezett iratokat a megosztott ...2. hrsz-ú ingatlan megosztás utáni ingatlanai bejegyzése iránt a körzeti földhivatalhoz benyújtotta. A bejegyzési kérelemről a **Település 2i Körzeti Földhivatal** 2004. szeptember 17. napján hozta meg a 36603/2003.2000.10.10. számú határozatát, a ...2...hrs-ú ingatlanokra az "A" MGTSZ tulajdonjogát bejegyezve.

A felperes tulajdonjoga bejegyzési igénye a ...2., ...2 ... hrsz-ú ingatlanokra a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem földhivatalhoz benyújtásától a földhivatali határozat meghozataláig a Ptk. 326. § (2) bekezdése szerint nyugodott, mivel mindeddig a felperes okkal bízhatott abban, hogy a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül. Az ugyan kétségtelen, hogy - a földhivatali határozatra vezetett értesítési lista szerint - a felperesnek az ingatlanügyi hatóság nem küldte meg az ingatlanokra az "A" MGTSZ tulajdonjogát bejegyző határozatát. A felperesnek azonban - az általában elvárható gondosság zsinórmértéke (Ptk. 4. § (4) bekezdés) szerint - a 2004. évben már el kellett volna járnia a földhivatalnál azt tudakolva, hogy milyen határozat született az általa már 2001-ben

kezdeményezett telekmegosztásról. A követelése érvényesítése menthető akadálya tehát a 2004. évben megszűnt, így az attól számított egy éven belül (Ptk. 326. § (2) bekezdés) a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó igényét érvényesítenie kellett volna. A követelés bíróság előtti érvényesítésére azonban csak 2012. június 6. napján került sor, addig pedig - a törvényszék helyes megállapítása szerint - a követelés elévült.

A felperes az arra vonatkozó érvelésével, hogy a tulajdonosi részjogosítványok átadása, a gyakorlás folyamatos lehetővé tétele az elévülést megszakítja - a törvényszék értelmezésével szemben - nem az ingatlanok elbirtoklására (Ptk. 121. § (1) bekezdés) kívánt hivatkozni. Valójában arra a bírósági gyakorlatra, amely szerint az ingatlan átruházására irányuló kötelmi szerződés megkötését követően a vevő által az ingatlan folyamatos birtoklása, használata, terheinek viselése az elévülés megszakadását eredményezi; ez az állapot pedig mindaddig fennáll, amíg az eladó a szerződés érvényességét vitatva az ingatlan birtokát vissza nem követeli. (BH.2005/61. szám) Az ítélet tábla az említett eseti döntésben megjelenő jogi állásponttal szemben az I.r. alperes érvelésével értett egyet, amely szerint az elévülést megszakító jogi tényeket felsoroló Ptk. 327. § (1) bekezdése nem minősíti ilyennek az ingatlan folyamatos birtoklását. A 327. § (1) bekezdése az elévülés megszakadása jogkövetkezményét csak egyes egyoldalú nyilatkozatokhoz (megintés, elismerés), a felek kétoldalú nyilatkozatához (szerződésmódosítás, egyezség) illetve a követelés bírói úton érvényesítéséhez fűzi. Emiatt a felperes állított birtoklása nem vezetett az elévülés megszakadásához.

Ezekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés eredményre nem vezetett, ezért a felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján maga köteles viselni a másodfokú eljárás során felmerült, lerótt fellebbezési illetékből- és ügyvédi munkadíjból álló perköltségét. Viselni köteles továbbá az alperes ugyanilyen kiadását. Az alperes jogi képviselétével felmerülő másodfokú perköltséget az ítélet tábla a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2),(5)-(6) bekezdései alapján az Áfá-val növelt 254.000 forintban határozta meg.

G y ő r , 2016. január 6.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Zámbo Tamás sk. bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: